

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Abakus Development

registrikood: 10775877

tänavatalu nimi, Suur-Ameerika 12-21

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10119

telefon: +372 6445164

faks: +372 6445165

e-posti aadress: info@abakus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

OÜ Abakus Development põhitegevuseks on kinnisvara arendustegevus ja -investeeringud. Fimal oli aasta alguse seisuga üks tütarettevõtte – AS Arkaadia Jõesaare – ning üks sidusettevõtte – OÜ Duarte Invest. Aruandeaastal osteti kahe ettevõtte, Mariküla arenduse OÜ ja Novinde OÜ, 100 %-line osalus. Tütarettevõtted omavad kinnistuid Harku vallas.

Aruandeaastal toimus kahe kinnistu müügitehing.

Ettevõtte aruande aasta kasum oli 208 156 eurot, mis tekkis omandatud ettevõtte ostuhinna ja kapitaliosaluse ümberhindluse vahest. Jätkusid planeerimistööd Keila piirkonnas asuvate kinnistute detailplaneeringute läbiviimiseks. Müügitulu teeniti teenuste müügist omaniku kaudu seotud ettevõtetele.

Aruandeaasta jooksul realiseeriti eelmisel aastal omandatud kinnistu Saaremaal. Tehingu kahjum 18138 eur on kajastatud ärikuludes. Teine Keila vallas asuva kinnistu müüdi Maanteeametile soetusmaksumuses.

eloleva tegevusaasta peamiseks ülesanneteks on menetletud detailplaneeringute lõpule viimine ning müügitegevuse jätkamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	48 815	52 360	
Nõuded ja ettemaksed	181 785	69 858	2
Kokku käibevara	230 600	122 218	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	301 383	183 742	4
Nõuded ja ettemaksed	370 306	207 007	2
Kinnisvarainvesteeringud	27 127	113 695	5
Materiaalne põhivara	213	66 811	6
Kokku põhivara	699 029	571 255	
Kokku varad	929 629	693 473	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	100 000	26 054	7
Võlad ja ettemaksed	29 689	9 263	8
Kokku lühiajalised kohustused	129 689	35 317	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	33 628	100 000	7
Kokku pikaajalised kohustused	33 628	100 000	
Kokku kohustused	163 317	135 317	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	109 425	109 425	9
Ülekurss	103 111	103 111	
Kohustuslik reservkapital	10 945	10 945	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 675	383 260	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	208 156	-48 585	
Kokku omakapital	766 312	558 156	
Kokku kohustused ja omakapital	929 629	693 473	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	13 509	13 421	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 949	-5 051	11
Mitmesugused tegevuskulud	-28 645	-19 310	12
Tööjõukulud	-24 751	-24 844	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 378	-1 641	
Muud ärikulud	-20 770	-2 000	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-66 984	-39 425	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	272 659	-11 563	
Intressikulud	-5 336	-3 538	
Muud finantstulud ja -kulud	7 817	5 941	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	208 156	-48 585	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	208 156	-48 585	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-66 984	-39 425
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 378	1 641
Kasum (kahjum) põhivara müügist	18 138	0
Kokku korrigeerimised	19 516	1 641
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 643	-481
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 035	649
Laekunud intressid	34	76
Kokku rahavood äritegevusest	-39 756	-37 540
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-7 711
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-19 239
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	67 180	0
Antud laenud	-46 620	-31 918
Antud laenude tagasimaksed	8 083	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	28 643	-58 868
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	9 222	106 281
Makstud intressid	-2 199	-1 173
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 023	105 108
Kokku rahavood	-4 090	8 700
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	52 360	43 639
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 090	8 700
Valuutakursside muutuste mõju	545	21
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	48 815	52 360

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	109 425	103 111	10 945	383 260	606 741
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-48 585	-48 585
31.12.2012	109 425	103 111	10 945	334 675	558 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	208 156	208 156
31.12.2013	109 425	103 111	10 945	542 831	766 312

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Abakus Development 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Abakus Development ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna see ei ole ettevõttele vastavalt raamatupidamiseseadusele kohustuslik. Aastaaruanne on koostatud eurodes. kasutusel kasumiaruande skeem nr.1.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud EUR vahetuskursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütar-ettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või müügi eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Ümberhindlusi ei kasutata. Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringu kulumi arvestusel rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000 EUR

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud ettevõtte omanik, tema olulise mõju all olevad ettevõtted; tegev ja kõrgema juhtkonna liikmed, nende lähikondlased; sidusettevõtted/ tütar-ettevõtted ja nende juhatuse liikmed.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 132	4 132	0	0
Ostjatelt laekumata arved	4 132	4 132	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	445 914	75 608	370 306	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 065	1 065		
Muud nõuded	100 980	100 980	0	0
Laenunõuded	100 980	100 980	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	552 091	181 785	370 306	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 026	4 026	0	0
Ostjatelt laekumata arved	4 026	4 026	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	481	481	0	0
Muud nõuded	272 358	65 351	207 007	0
Laenunõuded	249 964	55 679	194 285	0
Intressinõuded	22 311	9 589	12 722	0
Viitlaekumised	83	83	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	276 865	69 858	207 007	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	472	0	0	429
Üksikisiku tulumaks	0	479	0	474
Erisoodustuse tulumaks	0	26	0	0
Sotsiaalmaks	0	833	0	833
Kohustuslik kogumispension	0	50	0	50
Töötuskindlustusmaksed	0	76	0	106
Ettemaksukonto jääk	593		481	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 065	1 464	481	1 892

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10681774	Arkaadia Jõesaare AS	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100
10817015	Mariküla Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	0	100
10812727	Novinde OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
Arkaadia Jõesaare OÜ	183 742	0	0	-179 289	4 453
Mariküla Arenduse OÜ	0	6 022	234 367	0	240 389
Novinde OÜ	0	2 600	53 941	0	56 541
Kokku	183 742	8 622	288 308	-179 289	301 383

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Mariküla Arenduse OÜ	100	30.12.2013	6 022
Novinde OÜ	100	30.12.2013	2 600

Arkaadia Jõesaare OÜ muud muutused on tingitud ettevõtte ümberkujundamisest aktsiaseltsist osaühinguks ja sellega kaasnenud kapitali vähendamisest.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	52 519	50 000	102 519
Amortisatsioonikulu	0	-1 458	-1 458
Ümberklassifitseerimised	12 634	0	12 634
31.12.2012			
Soetusmaksumus	65 153	50 000	115 153
Akumuleeritud kulum	0	-1 458	-1 458
Jääkmaksumus	65 153	48 542	113 695
Müügid	-38 026	-50 000	-88 026
Amortisatsioonikulu	0	1 458	1 458
31.12.2013			
Soetusmaksumus	27 127	0	27 127
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	27 127	0	27 127

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011					
Soetusmaksumus	970	970	71 393	71 393	72 363
Akumuleeritud kulum	-446	-446	0	0	-446
Jääkmaksumus	524	524	71 393	71 393	71 917
Ostud ja parendused	0	0	7 711	7 711	7 711
Amortisatsioonikulu	-183	-183	0	0	-183
Ümberklassifitseerimised	0	0	-12 634	-12 634	-12 634
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	-12 634	-12 634	-12 634
31.12.2012					
Soetusmaksumus	970	970	66 470	66 470	67 440
Akumuleeritud kulum	-629	-629	0	0	-629
Jääkmaksumus	341	341	66 470	66 470	66 811
Amortisatsioonikulu	203	203	0	0	203
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-331	-331	0	0	-331
Ümberklassifitseerimised	0	0	-66 470	-66 470	-66 470
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	-66 470	-66 470	-66 470
31.12.2013					
Soetusmaksumus	639	639	0	0	639
Akumuleeritud kulum	-426	-426	0	0	-426
Jääkmaksumus	213	213	0	0	213

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Nordea Panga laen	100 000	100 000			6 kuu EURIBOR+1,8%	EUR	11.07.2014
Lühiajalised laenud kokku	100 000	100 000					
Pikaajalised laenud							
Investorite laenud	33 628	0	33 628	0	9,0%	USD	31.03.2015
Pikaajalised laenud kokku	33 628	0	33 628	0			
Laenukohustused kokku	133 628	100 000	33 628	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investorite laenud	26 054	26 054			9,0%	USD	31.03.2014
Lühiajalised laenud kokku	26 054	26 054					
Pikaajalised laenud							
Nordea Panga laen	100 000	0	100 000	0	6 kuu EURIBOR+1,8%	EUR	11.07.2014
Pikaajalised laenud kokku	100 000	0	100 000	0			
Laenukohustused kokku	126 054	26 054	100 000	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 838	6 838	0	0
Võlad töövõtjatele	855	855	0	0
Maksuvõlad	1 464	1 464	0	0
Muud võlad	19 923	19 923	0	0
Intressivõlad	19 923	19 923	0	0
Saadud ettemaksed	609	609	0	0
Muud saadud ettemaksed	609	609	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	29 689	29 689	0	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	518	518	0	0
Võlad töövõtjatele	859	859	0	0
Maksuvõlad	1 892	1 892	0	0
Muud võlad	5 994	5 994	0	0
Intressivõlad	5 373	5 373	0	0
Muud viitvõlad	621	621	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	9 263	9 263	0	0

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	109 425	109 425
Osade arv (tk)	5	5
1 osa nimiväärtusega 8754, 3 osa nimiväärtusega 4377 1 osa nimiväärtusega 87540		

Seisuga 31.12.2012 jaotamata kasumi, summas 334 675 EUR, dividendidena väljamaksmisel, oles maksimaalne tulumaksukohustus 70 282 EUR.

Seisuga 31.12.2013 jaotamata kasumi, summas 542 831 EUR, dividendidena väljamaksmisel, oles maksimaalne tulumaksukohustus 113 995 EUR.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 509	13 421
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 509	13 421
Kokku müügitulu	13 509	13 421
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Raamatupidamise ja juhtimise teenused	13 509	13 421
Kokku müügitulu	13 509	13 421

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-323	-752
Üür ja rent	-4 626	-4 299
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 949	-5 051

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-17	-11
Koolituskulud	0	-1 165
Riiklikud ja kohalikud maksud	-108	0
Õigusabi	-10 211	-1 536
Konsultatsioonid	-15 924	-14 717
Pangateenused	-106	-629
Muud	-2 279	-1 252
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-28 645	-19 310

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-18 479	-18 479
Sotsiaalmaksud	-6 272	-6 365
Kokku tööjõukulud	-24 751	-24 844
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	370 306	0	106 602	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 608	0	65 946	9 123
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	100 980	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	0	1 917	259 299	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	11 592	17 674	8 000
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	0	1 917	11 275	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 173	11 504	8 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2014

Osaühing Abakus Development (registrikood: 10775877) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PETER ANDREW KALM	Juhatuse liige	20.06.2014
SVEN MAANURM	Juhatuse liige	20.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)	208 156
Kokku	542 831
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	542 831
Kokku	542 831

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)	208 156
Kokku	542 831
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	542 831
Kokku	542 831

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	7669	56.77%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	5752	42.58%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arne Kalm	33604047010	100 White Oak Drive, Arcadia, CA S1006, California, Ameerika Ühendriigid	87540 EUR
Burnaby Ltd.		Colorado, Ameerika Ühendriigid	4377 EUR
Clark Family Trust		Pasadena, Ameerika Ühendriigid	4377 EUR
Tom & Laurie Napa		Seattle, Ameerika Ühendriigid	8754 EUR
Fritas AS		Norra	4377 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6445164
Faks	+372 6445165
E-posti aadress	info@abakus.ee